



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

RESOLUCIÓN No. 196 - 2021

(De 24 de marzo de 2021)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió del arquitecto Héctor O. Quintero, solicitud de cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para el folio real 43184, con código de ubicación 6002, con una superficie de 2,095 m² + 49 dm², y además solicita cambio de código de zona o uso de suelo vigente I-m (Industrial Molesto) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para las fincas con folio real 42791, con código de ubicación 6002, con una superficie de 1,945 m² + 49 dm², y folio real 42788, con código de ubicación 6002, con una superficie de 1,945 m² + 50 dm², dando una superficie total de 5,986 m² + 48 dm²; ubicadas en la calle Roberto Ramírez de Diego, corregimiento de La Arena, distrito de Chitré, provincia de Herrera, propiedad de JI FO CHONG o JIHE ZHANG, con cédula No.E-8-51174;

Que de conformidad al numeral 19, artículo 2, de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, le corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que en razón del Decreto Ejecutivo No. 472 de 13 de marzo de 2020 que establece el estado de Emergencia por pandemia COVID-19 y en razón del Decreto Ejecutivo No.961 de 18 de agosto de 2020, que reglamenta las sanciones aplicadas por la autoridad sanitaria, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial decide acogerse a la modalidad de consulta pública establecida en la Ley 6 del 2006 y el Decreto Ejecutivo 782 de 22 de diciembre de 2010, el cual modifico el artículo 21 del Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, que le da la potestad al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de escoger la modalidad de participación ciudadana aplicable y la única excepción es en cuanto a solicitudes de proyectos estatales (ver numeral 1 del artículo 1 del Decreto Ejecutivo 782 de 22 de diciembre de 2010);

Que para dar fiel cumplimiento del proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de consulta pública, establecido en la Ley 6 de 1 de febrero del 2006, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo del 2007, modificada mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 del 22 de diciembre del 2010, se fijó el aviso de convocatoria el día 16 de diciembre de 2020 por un término de diez (10) días consecutivos en los estrados de la institución, y se desfijó el día 6 de enero de 2021, a las 9:00 a.m. con el objeto de poner a disposición del público en general información base sobre un tema específico y se solicitan opiniones, propuestas o sugerencias de los ciudadanos y/o organizaciones sociales (ver numeral 1 del artículo 25 de la Ley 6 de 22 de enero de 2002 Ley de Transparencia);

Que la Junta de Planificación Municipal de Chitré, se encuentra inactiva; por lo tanto, dentro del expediente no hay opinión técnica referente a la solicitud;

Que de acuerdo al artículo 11, capítulo V, del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, en su último párrafo indica que “de no contar un distrito con Junta de Planificación Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda (hoy Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y

Ordenamiento Territorial) emitirá un informe técnico, y posteriormente elaborará una Resolución para aprobar o negar la solicitud”;

Que la solicitud presentada por el arquitecto Héctor Quintero, obedece a la intención de desarrollar un proyecto comercial, que consiste en la construcción de un centro comercial de distribución de víveres y alimentos al por mayor, con una altura de planta baja y un (1) alto, contará con área de carga y descarga y sus respectivos estacionamientos;

Que el acceso a este proyecto será a través de la vía Roberto Ramírez de Diego, el cual cuenta con una servidumbre de 30.00 metros, el flujo vehicular actual es de alta intensidad, según planos catastrales No.60102-21057, No.60102-21022 y No.60102-21058;

Que las precitadas fincas se ubican en un sector con un notable crecimiento poblacional, en donde este tipo de proyectos se considera de beneficio para la comunidad;

Que mediante nota No.042-DRH-DI-2020 fechada del 28 de octubre de 2020, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, certifica que: *“El sistema de acueducto, tiene acceso a una tubería de 4” asbesto cemento que pasa por Ave. Belisario Porrás que pasa a mano contraria de la propiedad. Tiene acceso a una tubería de 6” PVC que pasa por Ave. Roberto Ramírez de Diego que pasa a mano contraria de la propiedad. Tiene acceso a una tubería de 3” PVC que está en calle por Calle Porfirio Ruiz a la mano de la propiedad en estudio. El sistema de alcantarillado El sistema de Alcantarillado, tiene acceso al alcantarillado de La Arena conectándose a una tubería PVC de 6” PVC que pasa por el centro de la Avenida Belisario Porrás. Esta opción debe ser sometida a estudio topográfico para verificar si dan los niveles”;*

Que el promotor del proyecto deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y el tratamiento y disposición de las aguas servidas y desechos sólidos del proyecto, de manera que cumpla con toda la infraestructura necesaria para la dotación de todos los servicios básicos, sin perjuicio del entorno residencial;

Que mediante nota No. DTSV-746-20 fechada de 1 de septiembre de 2020, la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, certifica: *“tengo a bien en comunicarle que no vemos inconveniente en la propuesta de cambio de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad) y IM (Industrial Molesto) al código de zona C-2 (Comercial Urbano), en referencia, razón por la cual acogemos y aprobamos el mismo”;*

Que mediante el Informe Técnico No.02-2021 fechado de 6 de enero 2021, emitido por el Departamento de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Regional de Herrera, recomienda según inspección realizada y tomando en cuenta todas las referencias y condiciones del proyecto, que la solicitud del arquitecto Héctor Quintero, es factible, por lo que se recomienda aprobar el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para el folio real 43184, con código de ubicación 6002, y además aprobar el cambio de código de zona o uso de suelo vigente I-m (Industrial Molesto) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para las fincas con folio real 42791 y 42788, ambas con código de ubicación 6002;

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto.

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para el folio real 43184, con código de ubicación 6002, con una superficie de 2,095 m² + 49 dm²; y cambio de código de zona o uso de suelo vigente I-m (Industrial Molesto) al código de zona o uso de suelo C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981, para las fincas con folio real 42791, con código de ubicación 6002, con una superficie de 1,945 m² + 49 dm², y folio real 42788, con código de ubicación 6002, con una superficie de 1,945 m² + 50 dm², dando una superficie total de 5,986 m² + 48 dm²; ubicadas en la calle Roberto Ramírez de Diego, corregimiento de La Arena, distrito de Chitré, provincia de Herrera.

SEGUNDO: El uso comercial deberá acogerse a las regulaciones establecidas por el código de zona C-2 (Comercial Urbano), del Plan Normativo para la ciudad de Chitré – Resolución No.5 de 22 de abril de 1981.

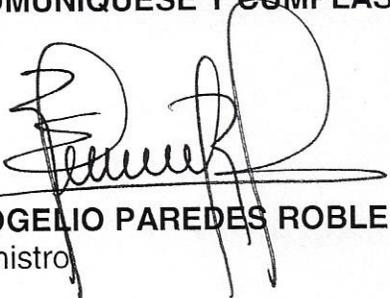
TERCERO: La presente aprobación está sujeta a la veracidad de la documentación presentada en relación con el memorial de la solicitud y a la ubicación de los folios reales 42791, 42788 y 43184.

CUARTO: Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente, para los trámites subsiguientes.

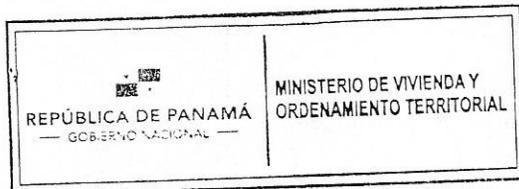
QUINTO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 38 de 31 de julio de 2000;
Ley 6 de 1 de febrero de 2006;
Ley 61 de 23 de octubre de 2009;
Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007;
Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010;
Decreto Ejecutivo No.225 de 12 de octubre de 2015;
Resolución No.5 de 22 de abril de 1981;
Resolución No.4-2009 de 20 de enero de 2009.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro


ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
Viceministro de Ordenamiento Territorial



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FECHA: 20/3/2021

